

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ZUM Bebauungsplan für das Gewann " In der Bünd " der Gemeinde Schwerzen, Landkreis Waldshut.

A Rechtsgrundlagen

Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 27. OKT. 1969

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 23. Juni 1960.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 26. November 1968.
3. §§ 1 bis 3 der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965.
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964.

B Festsetzungen

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) nach §§ 6 und 8 BauNVO. gegliedert.

§ 2

Bauliche Nutzung

- 1) Das zulässige Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt.
- 2) Im Mischgebiet sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind zulässig.
- 4) Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse darf als Höchstgrenze nicht überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen im Gewerbegebiet in besonders gelagerten Einzelfällen Büro- und Verwaltungsgebäude 1 Vollgeschoß mehr aufweisen.

§ 3

Bauweise, Bauflächen und Bauabstände

- 1) Festgesetzt wird die offene Bauweise. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.
- 2) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die zeichnerischen Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen.

- 3) Für die seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände sind die Planfestsetzungen maßgebend; sie dürfen jedoch bei Hauptgebäuden 3,00 m und bei Kleingaragen, falls diese nicht grenzbündig errichtet werden 1,80 m nicht unterschreiten.

§ 4

Baugestaltung

- 1) Die Länge der Gebäudelängsseite bei Hauptgebäuden soll mind. 11,00 m betragen.
- 2) Die Sockelhöhe ist mögl. gering zu halten, sie soll nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 3) An- und Vorbauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch unterordnen.
- 4) Für das Mischgebiet sind die Dachneigungen durch Planeintrag festgesetzt. Als Dachdeckung hierfür sind dunkel engobierte Ziegel zu verwenden.
- 5) Dachaufbauten und Dachgaupen sind untersagt.
- 6) Kniestöcke bis 0,60 m Höhe sind zulässig.
- 7) Im Gewerbegebiet sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig, ausgenommen Sheddächer.
- 8) Nebengebäude sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 27. OKT. 1969  
Landratsamt  
Staatl. Verwaltung



§ 5

Garagen

- 1) Garagen sind im oder am Hauptgebäude einzuplanen oder an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Plätzen.
- 2) Angebaute Garagen sollen mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude oder wie freistehende Garagen mit einem Flachdach bis 5° Neigung abgedeckt werden, wobei letztere bis OK Decke nicht höher als 2,60 m sein dürfen.
- 3) Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu einer Gruppe zusammenzufassen, ebenso freistehende Garagen benachbarter Grundstücke.
- 4) Vor den Garagen mit direkter Zufahrt zu öffentl. Verkehrsflächen ist auf dem eigenen Grundstück ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe anzulegen.

§ 6

Straßen und Einfriedigungen

- 1) Die Grundstückseinfriedigungen an öffentl. Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten und dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2) Massive Einfriedigungen entlang der Straßen dürfen nicht höher als 0,30 m ausgeführt werden, wobei lediglich Pfeiler höher sein dürfen.
- 3) Als Einfriedigungen sind Zäune in Holz oder Stahl zulässig, jedoch ist naturständigen Hecken der Vorzug zu geben. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

§ 7

Grundstücksgestaltung

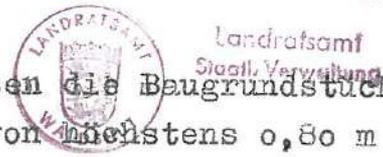
- 1) Durch Abgrabungen und Anfüllungen dürfen die natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich verändert werden.
- 2) Vorgärten und Freiflächen sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3) Auf den gegen das Mischgebiet gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes ist zur Verminderung der Schallübertragung geeignetes Baum- und Strauchwerk anzupflanzen.

§ 8

Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 27. Okt. 1969

Besondere Bedingungen

- 1) Entlang der Kreisstraße Nr. 30 müssen die Baugrundstücke durch eine dichte zugangsfreie Einfriedigung von mindestens 0,80 m Höhe abgeschlossen werden.
- 2) Vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Nr. 30 ist mit künftigen Gebäuden außerhalb des Ortsgebietes ab Einmündung "B" ein Abstand von mind. 20,00 m und innerhalb des Ortsbereiches ein Abstand von mind. 10,00 m einzuhalten.
- 3) Der Bereich der im Plan eingetragenen Sichtflächen ist von jeglichen sichtbehindernden Einrichtungen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.



Schwerzen, den 28. Mai 1969

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

*Koßler*

Der Planer:

*[Handwritten signature]*

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gewann " In der Bünd ".

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes von 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), 99 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 6. August 1969... den Bebauungsplan für das Gewann " In der Bünd " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:  
Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planungsgrenzen im Bebauungsplan (§ 2 Ziff. 3) festgesetzt.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Bebauungsplan M 1:5000
- 4) Bebauungsvorschriften

Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 27. Okt. 1969



Landratsamt  
Staatl. Verwaltung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwerzen, den 6. August 1969.....

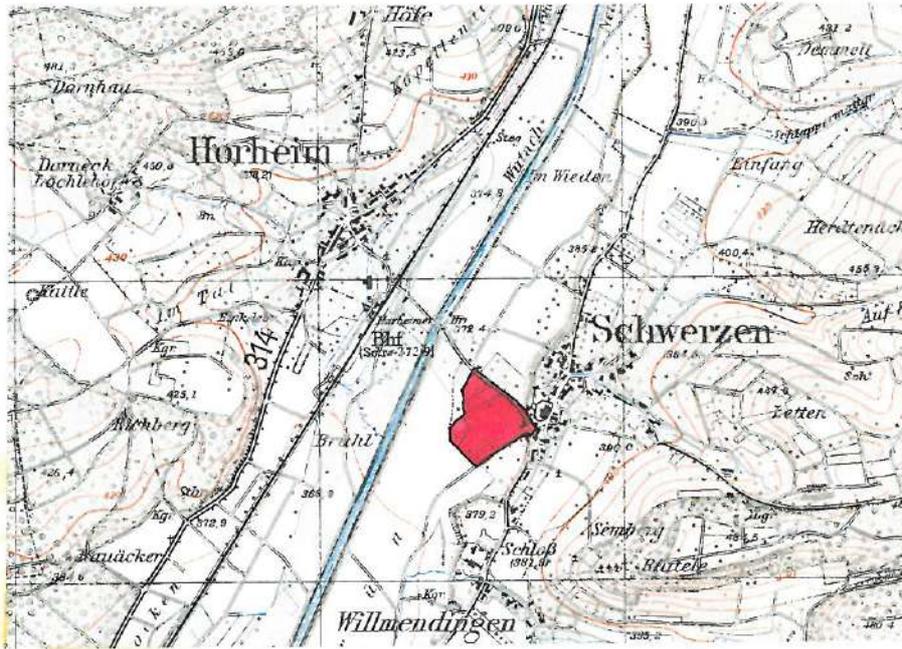
Bürgermeister:

*Köpler*



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000

zum Bebauungsplan für das Gewann " In der Bünd " der Gemeinde Schwerzen, Landkreis Waldshut.



Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 27. OKT. 1969



Landratsamt  
Staatl. Verwaltung

Schwerzen - Waldshut, den 28. Mai 1969

Der Bürgermeister:

*Hoßler*

Der Planer:

*[Handwritten signature]*

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gewann " In der Bündt " der Gemeinde Schwerzen , Landkreis Waldshut.

Die Gemeinde Schwerzen beabsichtigt nordwestlich des Planungsgebietes " Unter der Halden ", welches der allgemeinen Wohnbebauung dient, noch ein Gewerbegebiet auszuweisen, um die Ansiedelung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang zur Nachbargemeinde Horheim, südwestlich der Kreisstraße 30 in der Wutachtalebene.

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt ca. 4,0 ha bisheriges Grünland, wovon ca. 0,8 ha als Mischgebiet ausgewiesen werden, um eine Übergangszone zum allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Nordwestlich des Rathauses werden in Zentraler Lage öffentliche Grünanlagen und Parkflächen für den Gemeinbedarf geschaffen. Das dort befindliche Gebäude wird von der Gemeinde erworben und abgebrochen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche in die Kreisstraße 30 einmündet. Im Kreuzungspunkt A werden die Straßenverhältnisse durch Schaffung einer direkten Kreuzung wesentlich verbessert.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für den Ausbau des Straßenzuges B - D - E entstehen, betragen voraussichtlich 100.000,-- DM.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für Grenzregelungen bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Schwerzen/Waldshut, den 28. Mai 1969

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

*K. Köpfer*



Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 28. MAI 1969



Kreisverwaltung

Der Planer:

*[Handwritten signature]*



G e m e i n d e  
W u t ö s c h i n g e n

angezeigt am

29. Juni 1993

LANDRATSAMT WALDSHUT



## S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes  
"In der Bündt", OT Schwerzen  
(Änderung des Gewerbegebietsbebauungsplanes im OT Schwerzen  
für die Grundstücke mit Flst.Nr. 298/1, 306, 308 und 310/1)

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), § 73 des Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl.S.770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl.S.578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl.S.161),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 28.06.1993 die Bebauungsplanänderung "In der Bündt" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 5.4.1993 maßgebend. Im übrigen ergibt sich der räumliche Geltungsbereich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl.2).

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan vom 5.4.1993
- 2) Zeichnerischer Teil (Lageplan Bl.2) M 1 : 1000 vom 5.4.1993
- 3) Textteil (Bebauungsvorschriften) vom 5.4.1993

### § 3

#### Beifügungen zum Bebauungsplan

Als Anlagen sind beigefügt:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Auszug FNP (Übersichtsplan Bl.1) | vom 05.04.1993 |
| 2. Begründung                       | vom 05.04.1993 |
| 3. Gestaltungsplan (Bl.3)           | vom 05.04.1993 |

...

§ 4

**Außerkraftsetzungen**

Die im "Gewerbe-Bebauungsplan der Gemeinde Schwerzen", zuletzt rechtsgültig in der Fassung vom 06.08.1969, getroffenen Festsetzungen, die vom vorliegenden Plan überlagert werden, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 6

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 28.06.1993



*[Handwritten signature]*  
Albicker, Bürgermeister

angezeigt am

**29. Juni 1993**



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
ORTSTEIL SCHWERZEN

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "In der Bünd"

(Teiländerung des Gewerbe-Bebauungsplanes der Gemeinde Schwerzen) für die Grundstücke Flst.Nrn. 298/1, 306, 308 und 310/1.

## I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat in seiner Sitzung am 20.01.92 beschlossen, zur Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland den rechtskräftigen "Gewerbebebauungsplan der Gemeinde Schwerzen" vom 06.08.69 im bisher gewerblichen Plan- teil in ein Wohngebiet umzuplanen.

Um die neuen Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung tatsächlich verfügbar zu machen, hat die Gemeinde sämtliche Grundstücke im Änderungsbereich vorab erworben.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND  
BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
(DRINGENDER WOHNBEDARF)

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutö.-Eggingen ist das Änderungsgebiet noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit an die geänderten Plan- ziele der Gemeinde angepaßt.

Grund für die Änderung ist ein allgemeiner dringender Wohn- bedarf in der Gemeinde, der die vorliegende Planung städte- baulich erforderlich macht.

Die Anwendung des erleichterten Bauleitplanungsrechts wird dadurch gerechtfertigt, daß die Befriedigung des Wohnbedarfes einer besonderen Beschleunigung bedarf.

Der Flächennutzungsplan als das planerische Grundkonzept der Gemeinde bietet zur Zeit keine Möglichkeit mehr, entsprechend kurzfristig eine Bauleitplanung zur Deckung des vorhandenen dringenden Bedarfs an Wohnraum zu erstellen.

Bei der Gemeinde liegen zwischenzeitlich 82 schriftliche Anträge auf Erwerb eines gemeindeeigenen Bauplatzes vor. Unter den Bewerbern sind 37 Einheimische.

Um ein weiteres Abwandern von einheimischen Familien in umliegende Nachbarorte zu verhindern bzw. um auf Grund der gegenwärtig in der Gemeinde vorhandenen akuten Wohnungsknappheit zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, ist die Erschließung des vorliegenden Baugebietes bzw. die Planung weiterer Baugebiete dringend erforderlich.

Wegen dieses Sachverhalts wird der bisherige Gewerbegebietsbebauungsplan "In der Bünd" in Wohnbauland umgewandelt. Zur Absicherung einer effizienten gemeindlichen Bodenpolitik hat die Gemeinde die gesamte Fläche bereits vorab erworben.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zeigt einen steigenden Trend auf, was auf den enormen Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Allein im Zeitraum von Januar 1990 bis Juni 1993 ist die Einwohnerzahl von 5746 auf 6251 angestiegen.

Während dieses Zeitraumes konnten in der Gemeinde keine nennenswerten zusätzlichen Bauflächen erschlossen werden, sodaß absehbar ist, daß trotz der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein großer Bedarf an Bauland bestehen bleibt und die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen auch weiterhin erforderlich sein wird.

Nach § 1 Abs.2 BauGB - Maßnahmengesetz dient die vorliegende Bebauungsplanänderung der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung.

Hierbei wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, d.h. die vorzeitige Änderung des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

### III. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortseingang des Ortsteiles Schwerzen.

Es hat eine Größe von rd. 2,9 ha und ist identisch mit der Fläche des bisherigen rechtskräftigen Gewerbegebietes. Das Gebiet wird begrenzt im Südosten durch die vorhandene Wohnbebauung (Mischbaufläche) am Grünweg, im Nordosten durch

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

die Kreisstraße (K 6566) und im Nordwesten durch die bestehende Geländekante bzw. das Grabengrundstück Flst.Nr. 295.

Das Planungsgebiet hat leichtes Gefälle nach Südwesten; die Kreisstraße und der Volksbank-bereich (Flst.Nr.311/1) liegen geringfügig höher.

Die Höhenverhältnisse sind im Plan (Bl.2) anhand von Höhenschichtlinien (1-m Linien) dargestellt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2).

#### IV. ERSCHLISSUNG

##### 1. Straßen und Wege

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über die Straßenspanne zwischen der Straße 'In der Bündt' und der Kreisstraße als verkehrsberuhigte Straße (Mischfläche ohne separaten Gehweg) mit einer Gesamtbreite von 5,75 m, einseitigen Pflasterstreifen und einer Fahrbahnbreite von 4,0 Metern.

Die übrigen Straßen sind ebenfalls als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne separaten Gehweg mit entsprechend qualitativvoller Oberflächengestaltung vorgesehen, wobei sich die Bebauung jeweils um die platzartig auszubildenden Wendeplätze herum gruppiert.

Der Anschluß des Baugebietes an die K 6566 wurde aus dem rechtskräftigen Bebaungsplan unverändert übernommen.

Das Baugebiet wird durch einen Fußweg entlang der Kreisstraße nach Südosten an den Ortskern angebunden.

##### 2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist im Bereich der ehemals vorgesehenen Straßentrasse eine Wasserleitung vorhanden, die im Bereich des Straßenbogens C - D umgebaut und als Ringleitung ergänzt wird. Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz.

Bei der Erschließung des Baugebietes ist das Merkblatt des Amtes für Wasserwirtschaft über Grundwasseranreicherung und -ableitung zu beachten.

##### 3. Abwasserbeseitigung und Abfallwirtschaft

Zur Abwasserbeseitigung, die im Mischsystem erfolgt, ist der Bau eines neuen Kanals zum Verbandssammler im Südwesten des Plangebietes erforderlich.

angezeigt am

29. Juni 1993

LANDRATSAMT WALDSHUT



Damit wird es möglich, dem Mischwasserkanal im Grünweg zusätzlich Entlastung zu verschaffen.

Hinweis:

Aufgrund der gegebenen Höhenverhältnisse kann die Schmutzwasserleitung im Plangebiet nicht tiefer als ca. 1,6 m (unter Straßenoberkante) verlegt werden. Das bedeutet, daß Kellerentwässerungen im Plangebiet nur über private Hebeanlagen möglich sind.

Weitergehende Aussagen hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind aus der separaten Erschließungsplanung zu entnehmen.

Im Rahmen der Einzelbauvorhaben sind bei den Hausanschlüssen die Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Waldshut zu beachten.

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist bis zum Bezug der geplanten Gebäude sicherzustellen.

Zur Reduzierung der Aushubabfahren sollten die diesbezüglichen Grundsätze des Amtes für Wasserwirtschaft beachtet werden.

#### 4. Bodenschutz und Altlasten

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die aus der Sicht des Bodenschutzes wünschenswerte Verdichtung im Sinne der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte (GRZ/GFZ 0,4/1,2) können nicht festgesetzt werden, weil dies eine andere Bauform (Geschoßwohnungsbau) erfordern würde, die weder mit den Bauabsichten der ortsansässigen Bürger noch mit dem Ortsbild im Planungsgebiet zu vereinbaren ist.

Durch die Festsetzung von Hausgruppen und die Zulassung von Doppelhäusern im gesamten übrigen Gebiet wird eine der städtebaulichen Situation angemessene maximale Verdichtung ermöglicht.

Darüber hinaus sind im Sinne des Bodenschutzes Wege und Stellplatzflächen wasserdurchlässig herzustellen.

Auf den Baugrundstücken ist ein Massenausgleich anzustreben, d.h., der anfallende Erdaushub sollte möglichst auf den selben Grundstücken wieder verwendet werden.

Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind in den Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

## 5. Stromversorgung

Das Plangebiet wird über das vorhandene Ortsnetz durch Erdkabel versorgt. Versorgungsträger ist die Badenwerk A.G.

Die Standorte für die Kabelverteilerklästen sind noch nicht bekannt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet § 14 Abs.2 BauNVO jederzeit die Rechtsgrundlage für die Errichtung von Versorgungsanlagen (auch Verteilerkästen) an den erforderlichen Standorten.

## 6. Gasversorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet mit Gas zu versorgen. Versorgungsträger ist die Gasversorgung Hochrhein GmbH.

## V. RAHMENBEDINGUNGEN UND GEPLANTE BEBAUUNG

K 6566

Mit der Bebauung ist im Nordosten von der Fahrbahnkante der Kreisstraße ein Abstand von 15 m einzuhalten. Wegen der Lärmeinwirkung von der Straße wurden hier die Gebäude im Nordteil in südwestlicher Richtung orientiert, was außerdem der optischen Durchlässigkeit des neuen Ortsrandes zugute kommt.

Außerdem ist es im Interesse des Lärmschutzes und einer besseren Nutzbarkeit dieser Grundstücke denkbar, mit den Garagengebäuden oder mit Nebenanlagen den 15 m-Abstand gegen die Kreisstraße zu unterschreiten, sofern das Straßenbauamt im Einzelfall der Unterschreitung zustimmt.

### Bestehende Bebauung

Mit der geplanten Bebauung im Südteil des Gebietes wird die Gebäudestellung der benachbarten Bebauung aufgenommen.

### Ortsrand

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes und der erforderlichen Neubildung des Ortsrandes kommt der ausreichenden Eingrünung (Pflanzbindungen/Pflanzgebote) speziell der nördlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Randbereiche eine besondere Bedeutung zu.

### Geplante Bebauung

Grundsätzlich sind wegen der relativ exponierten Ortsrandlage die mehr verdichteten Wohnformen im Innern des Neubaugebietes vorgesehen, während die mehr lockere Einfamilienhausbebauung den Siedlungsrand bildet.

Durch die Giebelstellung im Nordwesten und Nordosten soll ein zu massives Erscheinungsbild vermieden werden und gegen die

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

Kreisstraße eine Abkehr der Wohnbereiche von der Kreisstraße, zumindestens im nördlichen Teil, erfolgen.

Entlang der Kreisstraße ist in der Abstandsfläche zwischen Straße und Wohnbebauung eine Baumallee als begleitendes Grün in den Ort vorgesehen.

Um angesichts der möglichst sparsam vorgesehenen Erschließungsanlagen (Mischflächen; Fußgänger und Kraftfahrer sind gleichberechtigt) gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist beabsichtigt, privatrechtlich über das bisher praktizierte Maß (1,5 St/WE) 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu fordern.

Insgesamt sieht der Plan 14 Bauplätze für Einzelhäuser, 4 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, 12 Bauplätze für Doppelhäuser (DH-Hälften), sowie 9 Bauplätze für Hausgruppen (Reihenhäuser) vor, was theoretisch max. 86 Wohneinheiten, bei einer angenommenen mittleren Ausnutzung 67 Wohneinheiten entspricht:

14 Einzelhäuser	28 WE
4 Einzel- und Doppelhäuser	10 WE
12 Doppelhäuser (DH-Hälften)	18 WE
9 Hausgruppen (Reihenhäuser)	11 WE

---

gesamt ca. 67 Wohneinheiten

Baudichte (brutto/netto):

67 WE X 2,3 EW = 154 Einwohner

154 EW : 2,94ha/2,54 ha = 52/61 EW pro ha

#### Flächenbilanz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 2,94 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 2,54 ha
private Grünfläche	rd. 0,04 ha
Straße, Wege und Verkehrsgrün	rd. 0,36 ha

## VI. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem als WA festgesetzten Neubaugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, das durch die umgebende und angrenzende Landwirtschaft deutlich vorgeprägt ist. Störungen durch die Landwirtschaft sind hinzunehmen.

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

Um angesichts der relativ hohen Baudichte Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden, ist der Ausschluß von Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzung des nördlichen Gebietsteils als private Grünfläche zur Sicherung eines Teils des dort vorhandenen Streuobstbestandes ist im Sinne des Landschaftsschutzes und des Ortsbildes städtebaulich erforderlich.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

-----

Mit der Festsetzung der vergleichsweise niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ) soll die Neubebauung in ihrer Gestaltung und Maßstäblichkeit an die bestehende Ortsstruktur angepaßt und eine übermäßige Bodenversiegelung vermieden werden.

Bei der Festsetzung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) wurden die aus der Sicht des Ortsbildschutzes maximal vertretbaren Werte festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind die Grundstücksflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, nicht mit heranzuziehen.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

-----

Die mit der getroffenen Traufhöhenregelung verbundene Höhenbegrenzung der Gebäude ist aus Gründen der Einpassung der Bebauung in das jeweilige Gelände bzw. das Ortsbild städtebaulich erforderlich.

## 4. Bauweise

-----

Mit der Festsetzung von offener Bauweise wird der Struktur der benachbarten Bebauung und den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ist im Interesse eines möglichst großen Entwicklungsspielraumes in der Realisierung sinnvoll.

Die in diesem Zusammenhang realisierbare relativ hohe Anzahl von Wohneinheiten erfordert angesichts der relativ kleinen Baugrundstücke unter Umständen Abstriche in der Unterbringung der Parkierung (z.B. Carports statt Garagen)

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

5. Begrenzung der Wohnungsanzahl  
 -----  
 Wegen der relativ sparsamen Erschließung und kleinen Baugrundstücke ist die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten zur Sicherstellung eines geordneten Nebeneinanders städtebaulich erforderlich.
6. Überbaubare Grundstücksflächen  
 -----  
 Die gegenüber der zulässigen GRZ teilweise relativ großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde zur Ermöglichung von individuellen Grundriß- und Gebäudeanordnungen vorgenommen.
7. Stellung der baulichen Anlagen  
 -----  
 Die festgesetzten Gebäuderichtungen sind aus Gründen des Ortsbildes und der Gesamtgestaltung städtebaulich erforderlich.
8. Garagen  
 -----  
 Mit der Beschränkung der Garagen auf bestimmte Grundstücksteile sollen gegenseitige Beeinträchtigungen vermindert und trotz der relativ hohen Baudichte eine gute Gesamtgestaltung gesichert werden.
9. Flächen für Aufschüttungen  
 -----  
 Die im Plan (Bl.2) - bedingt durch den erforderlichen Straßenausbau - gekennzeichneten Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.
10. Von der Bebauung freizuhalten Flächen  
 -----  
 Der 15-m-Abstand zwischen Fahrbahnkante der K 6566 und der Bebauung ist im Plan (Bl.2) mit einem aus der Planzeichenverordnung entwickelten Planzeichen gekennzeichnet.  
 Die Unterschreitung dieses Abstandes mit Garagen oder Nebenanlagen (ggf. als Lärmschutz) darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen.  
  
 Die im Bereich der Einmündungen der geplanten Straßenspanne in die Kreisstraße gekennzeichneten Sichtflächen sind im Interesse der Verkehrssicherheit städtebaulich erforderlich.

angezeigt am

29. Juni 1993

LANDRATSAMT WALDSHUT



11. Zufahrtsverbote

Die im Plan (Bl.2) festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (K 6566) städtebaulich erforderlich.

12. Mit Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

Zur Sicherung der bestehenden Feldzufahrt im Norden ist die Kennzeichnung eines Überfahrtsrechtes über die private Grünfläche zugunsten von Flst.Nr. 297 erforderlich.

Zur Sicherung der geplanten Entsorgungsleitung nach Südwesten bzw. des vorhandenen Breitbandkabels sind die auf Privatgrundstücken gekennzeichneten Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde, der Badenwerk A.G. und der Fa. Ascom städtebaulich erforderlich.

13. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die im Nordbereich gekennzeichneten Pflanzbindungen sind zur Wahrung der besonderen landschaftlichen Qualität dieses auch topographisch exponierten Bereiches erforderlich.

Die für das Baugebiet gekennzeichneten Pflanzgebote sind aus Gründen des Ortsbildes (Begrünung des Ortsrandes bzw. der ortseinführenden Straße) städtebaulich erforderlich.

zu II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Dächer sind unter Berücksichtigung des bei zweigeschossiger Bauweise erforderlichen Dachausbaus im Hinblick auf das angestrebte dorfgerichte Gesamtbild städtebaulich erforderlich.

2. Garagen

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen in der Gestaltung möglichst ausgeschlossen werden.

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

3. Außenantennen  
-----

Die Beschränkung von Dachantennen in ihrer Anzahl sowie der Ausschluß von Parabolantennen ist im Sinne des Ortsbildschutzes städtebaulich erforderlich. Durch die bereits erfolgte Verkabelung des Gebietes mit Breitbandkabel bleibt das Grundrecht des Bürgers auf Informationsfreiheit unangetastet.

4. Einfriedigungen sowie Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen  
-----

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen entlang der öffentlichen Straßenflächen sind angesichts der möglichen baulichen Verdichtung im Sinne der Gesamtgestaltung städtebaulich erforderlich.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten  
-----

Mit diesen Festsetzungen soll eine möglichst geringe Bodenversiegelung bewirkt und die erforderliche Einpassung der Gebäude in das Gelände bzw. die gegenseitige Rücksichtnahme bei der Bebauung sichergestellt werden.

## VII. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauhöhen, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise sowie Parkierung und Erschließung usw. sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der äußeren baulichen Gestaltung der Gebäude sind im Planteil (Lageplan Bl.2) sowie in den Bebauungsvorschriften (Textteil) enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

angezeigt am

29. Juni 1993

LANDRATSAMT WALDSHUT



## VIII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "In der Bünd" soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Ent-eignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufs-rechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maß-nahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Rheinfelden, den 28.06.1993  
Entwurf+Planfertigung

**BfB** BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPLO-ING  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADT INGENIEUR SRL  
TEL./FAX 07623-82087/20279  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
79618 RHEINFELDEN

Wutöschingen, den 28.06.1993  
Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

Änderung des Bebauungsplanes "In der Bündt"  
OT Schwerzen

Bebauungsplanänderung, Begründung und Änderung der Bebauungsvorschriften  
aufgestellt am 02.03.1993 (geändert am 05.04.1993)

1. Beschluß des Gemeinderates zur Änderung des Bebauungsplanes aufgrund des Plankonzeptes vom 28.09.1990 und Beschluß über die Form der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 20.01.1992.

Wutöschingen, den 21.01.1992



Der Bürgermeister

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und über eine vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte am 23.01.1992.

Wutöschingen, den 24.01.1992

Der Bürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.02.1992 bis 24.02.1992 nach vorausgegangener Informationsveranstaltung vom 06.02.1992

Wutöschingen, den 25.02.1992



Der Bürgermeister

4. Bebauungsplanänderungsentwurf, Begründung und Änderung der Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 02.03.1993....

Wutöschingen, den 02.03.1993.

Der Bürgermeister

5. Billigung des Änderungsplanentwurfs einschließlich Begründung und geänderter Bebauungsvorschriften sowie Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung durch Beschluß des Gemeinderates am 05.04.1993....

Wutöschingen, den 06.04.1993



Der Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. II BauGB erfolgte am 22.04.1993....

Wutöschingen, den 23.04.1993

Der Bürgermeister

7. Öffentliche Auslegung des Änderungsplanentwurfs mit Begründung und geänderten Bebauungsvorschriften gem. § 3 Abs.II BauGB  
vom 03.05.1993  
bis 07.06.1993

Wutöschingen, den 08.06.1993



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat am 28.06.1993  
in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.1993 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Wutöschingen, den 28.06.1993



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanänderung bestehend aus dem Satzungstext, der Begründung der Änderung der Bebauungsvorschriften und Lageplan wurde am 29.06.1993 ausgefertigt.

Wutöschingen, den 29.06.1993



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

10. Anzeige bzw. Genehmigung der Bebauungsplanänderung gemäß § 11 BauGB erfolgte am 29.06.1993

Wutöschingen, den 29.06.1993



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens und damit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB erfolgte am 30.09.1993

Wutöschingen, den 30.09.1993



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
ORTSTEIL SCHWERZEN

## T E X T T E I L

( B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n )

zum Bebauungsplan "In der Bünd"

(Teiländerung des Gewerbe-Bebauungsplanes der Gemeinde Schwerzen) für die Grundstücke Flst.Nrn. 298/1, 306, 308 und 310/1.

## A. R E C H T S G R U N D L A G E N

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.S.132) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl.I. S.132) -- PlanzV 90
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl.S.770, Ber.GBl.1984 S.519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51) und vom (GBl.S.55) in der geänderten Fassung vom 27.12.1990 (GBl. S.426) -- LBO

angezeigt am

29. Juni 1993



AMT WALDSHUT

## B. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung des zeichnerischen Teils (Lageplan Bl.2) wird festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem.§ 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

##### 1.1 -ALLGEMEINES WOHNGEBIET- (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ).

2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß Planeintrag (Lageplan Bl.2) als Höchstgrenze.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude darf, jeweils gemessen im rechten Winkel zur Straße, von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) höchstens 4,5 m betragen.

Dies bedeutet, daß eines der beiden Vollgeschosse im Dachgeschoß anzuordnen ist.

angezeigt am 29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 4.1 Die Bauweise ist im Lageplan (Bl.2) durch Planzeichen festgesetzt als Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- 4.2 Im Bebauungsplan (Lageplan Bl.2) sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser und nur Hausgruppen zulässig sind.

Ausnahmen von der Einzelhausfestsetzung können zugelassen werden, sofern die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige GRZ (in Verbindung mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO) und GFZ nicht überschritten werden und die für Einzelhäuser max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten eingehalten wird.

Die für die Einzelhaus-Gebiete (nur Einzelhäuser zulässig) festgesetzte Ausnahmeregelung für die Zulassung von Doppelhäusern bedeutet, daß hier statt der zwei zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (beim Einzelhaus) nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zugelassen werden kann.

5. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im Plan (Lageplan Bl.2) ist die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 WE /Gebäude beschränkt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) bestimmt.

7. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) festgesetzt. Abweichungen bis zu 10 Grad sind zulässig.

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

8. Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB  
-----

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder der im Plan (Bl.2) entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB  
-----

Im Plan (Lageplan Bl.2) sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen als Rechte zugunsten des Erschließungsträgers (Gemeinde) gekennzeichnet.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB  
-----

10.1 Der im Plan (Bl.2) entlang der Kreisstraße gekennzeichnete Schutzstreifen ist grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.  
Ausnahmen im Einzelfall sind nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt möglich.

10.2 Die im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) als Sichtflächen gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe (gemessen ab Oberkante Fahrbahn) freizuhalten.

11. Zufahrtsverbote gem. § 9 Abs.1 Nrn. 4 und 11  
und Abs.6 BauGB  
-----

Entsprechend der Planzeichnung (Bl.2) sind Zufahrten und Zugänge von der Kreisstraße (K 6566) nicht gestattet.

12. Mit Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB  
-----

12.1 Die bestehende Feldzufahrt an der Nordspitze des Planungsgebietes ist durch Kennzeichnung eines Überfahrrechtes über die festgesetzte private Grünfläche zugunsten von Flst.Nr. 297 im Plan (Bl.2) gesichert.

ausgestellt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

- 12.2 Im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) ist im Südwesten auf privatem Grundstück ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Badenwerk A.G. zur Errichtung und Unterhaltung von Leitungen gekennzeichnet.  
Die gekennzeichnete Fläche ist von baulichen Anlagenlagen einschließlich der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
- 12.3 Im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) ist entlang der Südgrenze des Plangebietes auf den privaten Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten der Fa. Ascon zur Unterhaltung des dort vorhandenen TV-Breitbandkabels gekennzeichnet. ACOTEK  
Die gekennzeichnete Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.  
Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger möglich.
13. Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote  
gem. § 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB  
-----
- 13.1 Im Plan (Lageplan Bl.2) sind auf den Baugrundstücken an den öffentlichen Straßen und gegen die freie Landschaft Pflanzgebote zum Anpflanzen und dauerhaften Unterhalten von Bäumen gekennzeichnet.  
Zulässig sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.
- 13.2 Im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) ist der im Nordteil des Plangebietes vorhandene Streuobstbestand als Pflanzbindung gekennzeichnet.  
Altersbedingte oder baubedingte Abgänge müssen in mindestens gleicher Anzahl an geeigneter Stelle auf dem Privatgrundstück ersetzt werden.  
Zulässig sind widerstandsfähige Sorten folgender einheimischer Obstgehölze :  
Apfel  
Birne  
Walnuss  
Kirsche  
Zwetschge/Pflaume  
jeweils mit einem Stammumfang von mind. 10 cm.

angezeigt am

29. Juni 1993



AMT WALDSHUT

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO

1. Dachform und Dachneigung  
-----
- 1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung sind im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) durch Planeintrag festgesetzt.
- 1.2 Für alle Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden.
- 1.3 Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen.
- 1.4 Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- 1.5 Dachgauben und Dachaufbauten, Wiederkehren und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 18 bis 45 Grad zulässig.
- 1.6 Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gauben die Hälfte der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten.  
Mit Gauben ist ein Abstand vom 2 m zum Ortgang einzuhalten.  
Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach.  
Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,28 m unter dem Hauptfirst liegen (zwei Ziegelreihen).
- 1.7 Dacheinschnitte sind nur mit einer Breite von jeweils max. 3,0 m zulässig.
- 1.8 Mit Dacheinschnitten ist von der Giebelwand ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
2. Garagen  
-----
- 2.1 Garagen mit Flachdach sind unzulässig.
- 2.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

angezeigt am

29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSMITT

- 2.3 Entsprechend der Kennzeichnung der Flächen für Garagen im Lageplan (Bl.2) hat der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Straßenfläche mind. 2,0 m zu betragen.
- 2.4 Die Fläche zwischen Garage und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 2.5 Sofern eine Begrünung nach Ziff. 2.4 nicht möglich ist, (z.B. im Einfahrtsbereich) hat der Abstand zwischen Garage und Fahrbahnkante mindestens 5,0 m zu betragen.
- 2.6 Es wird empfohlen, Garagen in das Gebäude einzubeziehen oder an das Gebäude anzubauen und die Garagentore aus Holz herzustellen.

3. Außenantennen  
-----

Pro Gebäude darf nur eine Antenne sichtbar auf dem Dach angebracht werden.  
Parabolantennen sind unzulässig.

4. Einfriedigungen, Garagen und Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen  
-----

- 4.1 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße darf max. 0,8 m über Straßenoberkante betragen.
- 4.2 Bei höheren Einfriedigungen hat der lichte Abstand zur Fahrbahnkante mindestens 1/2 der Höhe der Einfriedigung zu betragen.  
Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 4.3 Sockelmäuerchen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m über Straßenoberkante gestattet.
- 4.4 Scherenzäune und Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 4.5 Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.  
Heckenhinterpflanzungen aus Fichten sind unzulässig.
- 4.6 Mit Nebenanlagen ist zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 1/2 der Höhe der Nebenanlage einzuhalten.  
Die Fläche zwischen Nebenanlage und Fahrbahnkante

angezeigt am 29. Juni 1993  

 LANDRATSAMT WALDSHUT

ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) befestigt werden.
- 5.2 In den Bereichen, in denen die Erschließungsstraße höher liegt als das vorhandene Niveau, ist das Gelände zwischen Gebäude und Straße bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.
- 5.3 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 5.4 Bei Auffüllungen, Abtragungen und der Errichtung von Stützmauern sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6. Grenzabstände (Hinweis)

Soweit im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) durch die Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung (LBO).

angezeigt am 29. Juni 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

## III. HINWEISE

1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg  
(aus Stna.v. 24.02.92 )  
Das Landesdenkmalamt Freiburg weist darauf hin, daß es nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten (Tel. 0761/205-2781).
  
2. Oberpostdirektion Freiburg  
(aus Stna.v. 10.02.92)  
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 5060, in 78462 Konstanz, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon (07531) 82-6104 so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Rheinfelden, den 28.06.1993  
Entwurf+Planfertigung

Wutöschingen, den 28.06.1993  
Der Bürgermeister

**BfB** BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPLOM-ING  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STÄDTL. PLANER SRL  
TEL./FAX 07623-82087/2 02 79  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
79618 RHEINFELDEN



angezeigt am

29. Juni 1993

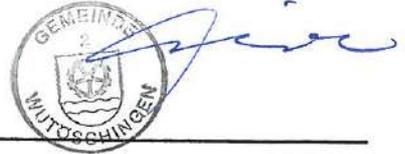


LANDRATSAMT WALDSHUT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
gem. § 2 Abs.1 BauGB

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 20.01.1992 die  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
beschlossen.



BÜRGERBETEILIGUNG  
gem. § 3 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschuß vom 20.01.1992  
Ortsübl. Bekanntmachung am 23.01.1992  
Auslegung vom 10.02.92 bis 24.02.92  
(einschließl.); Anhörung am 06.02.92



OFFENLEGUNG  
gem. § 3 Abs.2 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschuß vom 05.04.1993

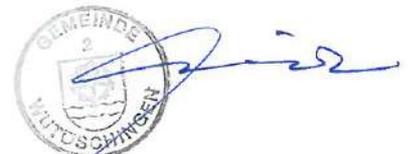
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Be-  
gründung hat für die Dauer eines Monats  
vom 03.05.93 bis 07.06.93  
(einschließlich) öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung  
wurden am 22.04.93 ortsüblich bekannt  
gemacht.



SATZUNGSBESCHLUSS  
gem. § 10 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschuß vom 28.06.1993



ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES  
gem. § 11 Abs.1 BauGB

Der Bürgermeister

an das Landratsamt  
Waldshut am 29.06.1993



angezeigt am 29. Juni 1993

...MIT WALDSHUT



RECHTSKRAFT  
gem. § 12 BauGB  
durch Bekanntmachung vom 30.09.1993

Der Bürgermeister





# G e m e i n d e W u t ö s c h i n g e n

## S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes  
"In der Bündt", Schwerzen  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 141) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen in öffentlicher Sitzung am 14.09.1998 die Änderung des Bebauungsplanes "In der Bündt", Schwerzen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 22.06.1998 maßgebend.

### § 2

#### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 22.06.98, der textliche Teil (Bebauungsvorschriften) vom 28.06.1993 bleibt von der Änderung unberührt

### § 3

#### Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 22.06.1998
2. Begründung vom 22.06.1998

...

§ 4

**Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 14.09.1998



Albicker, Bürgermeister

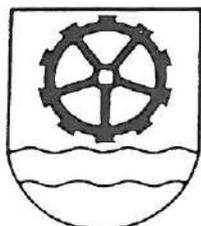
Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wutöschingen vom 14.09.1998 überein.

Wutöschingen, den 14.09.1998



Albicker, Bürgermeister



# G e m e i n d e W u t ö s c h i n g e n

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes  
"In der Bündt", Schwerzen  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Erfordernis der Planänderung

Auf den Grundstücken mit Flst.Nr. 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417 und 1418 sollen zwei Doppelhäuser errichtet werden. Dieses konkrete Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der Bündt", der für diesen Bereich lediglich eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhausbebauung) zulässt. Durch die vorgesehene Zulassung von Doppelhäusern ist außerdem eine Anpassung der Baugrenzen und der Geschossflächenzahl von bislang 0,75 auf künftig 0,65 erforderlich.

Auf den Grundstücken mit Flst.Nr. 1408, 1409 und 1410 soll eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht werden. Dieses Vorhaben widerspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der Bündt", der für den genannten Bereich lediglich eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhausbebauung) zulässt. Durch die vorgesehene Zulassung auch von Einzelhäusern oder Doppelhäusern ist zusätzlich eine Anpassung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl von bislang 0,22 auf künftig 0,28 und der Geschossflächenzahl von bisher 0,55 auf künftig 0,65 erforderlich. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB). An der Verwirklichung dieses Vorhabens besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich dies nachhaltig positiv auf die Beschäftigungslage vor Ort auswirken wird. Darüberhinaus wird auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine entsprechende Bebauung nachgefragt. Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

### 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Doppelhäusern auf den Grundstücken Flst.Nr. 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417 und 1418 geschaffen werden.

...

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 1408, 1409 und 1410 soll eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, dass sich die vorgenannten Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügen.

### 3. Inhalt der Planänderung

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

- bei Grundstücken Flst.Nr. 1408, 1409 und 1410 Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,28 (Höchstwert) sowie Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,65 (Höchstwert) laut Planeintrag im zeichnerischen Teil vom 22.06.98
- bei Grundstücken Flst.Nr. 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417 und 1418 Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 0,65 (Höchstwert) laut Planeintrag im zeichnerischen Teil vom 22.06.98

#### 3.2 Bauweise

- Verschiebung der Baugrenzen entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil vom 22.06.98
- bei Grundstücken Flst.Nr. 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417 und 1418 Zulassung Doppelhäuser
- bei Grundstücken Flst.Nr. 1408, 1409 und 1410 Zulassung Einzelhäuser/Doppelhäuser/Hausgruppen

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Baugebiet noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Flächennutzungsplan wird jedoch derzeit überarbeitet bzw. fortgeschrieben und das Änderungsgebiet entsprechend eingearbeitet bzw. berücksichtigt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. III BauGB).

### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:  
im Norden durch den Feldkreuzweg  
im Westen durch den Feldkreuzweg  
im Osten durch den Feldkreuzweg  
im Süden durch die Straße "In der Bündt"

Der Änderungsbereich ergibt sich im übrigen aus dem zeichnerischen Teil vom 22.06.98

### 6. Auswirkungen der Planänderung

...

6.1 Infrastruktur

Keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich

6.2 Erschließung

Keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig

Wutöschingen, den 22.06.1998



Albicker, Bürgermeister

GEÄ. 22.06.98

ADOLF BINSORF  
Dipl. Ing. (FH) Architekt  
79793 WUT-HORHEIM  
Industriestr. 1  
Tel. 07746/680 Fax 2524

Änderung des Bebauungsplanes  
"In der Bündt", Schwerzen  
im vereinfachten Verfahren  
gem. § 13 BauGB

Zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1 : 1000

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung:

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (Höchstwert)
- z.B. 0,35 Geschossflächenzahl (Höchstwert)

Bauweise:

- Baugrenzen
- o offene Bauweise
- EDH Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig

Im Übrigen gilt die Zeichenerklärung des zeichnerischen Teils vom 28.06.93

Wutöschingen, den 22.06.98



*[Signature]*  
Albicker, Bürgermeister

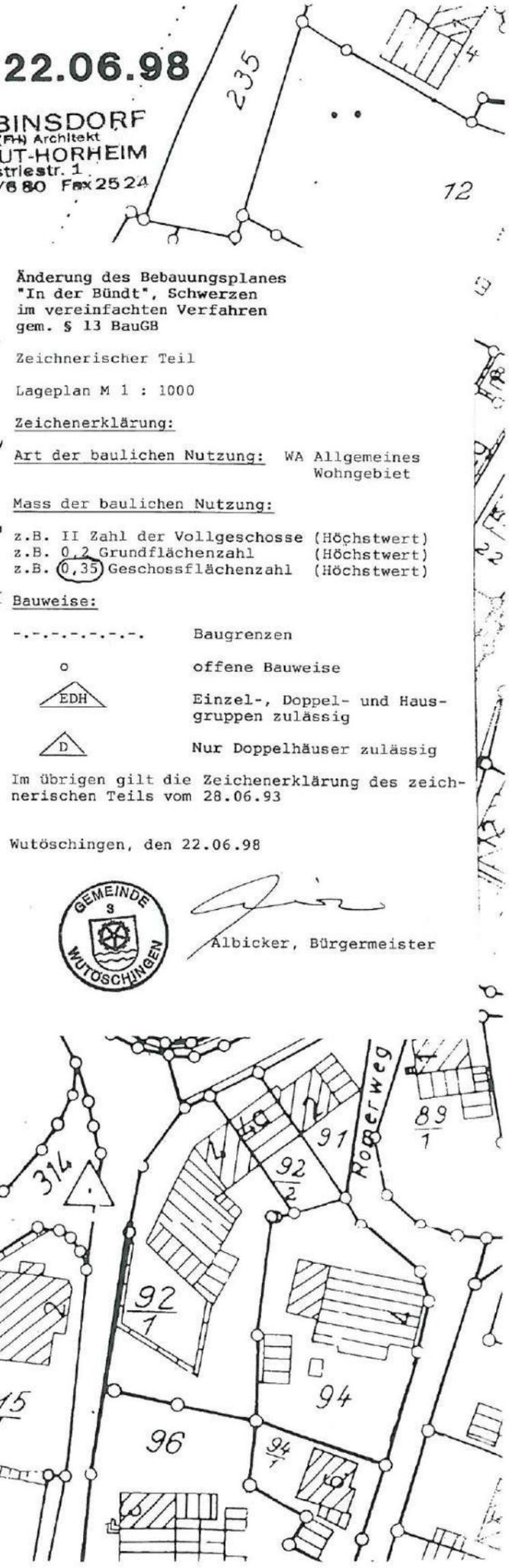
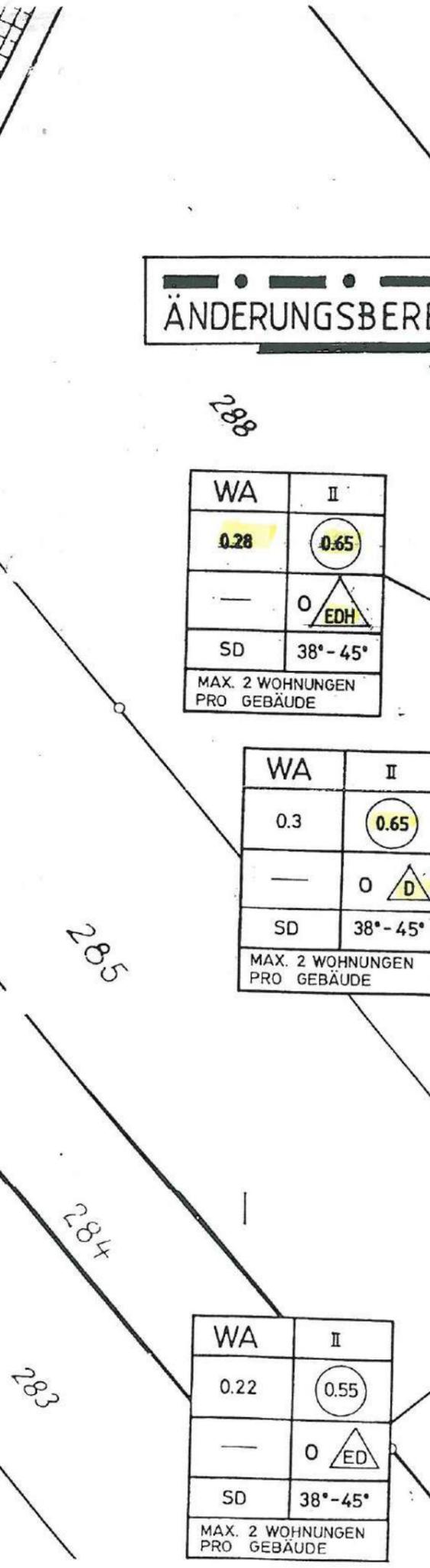
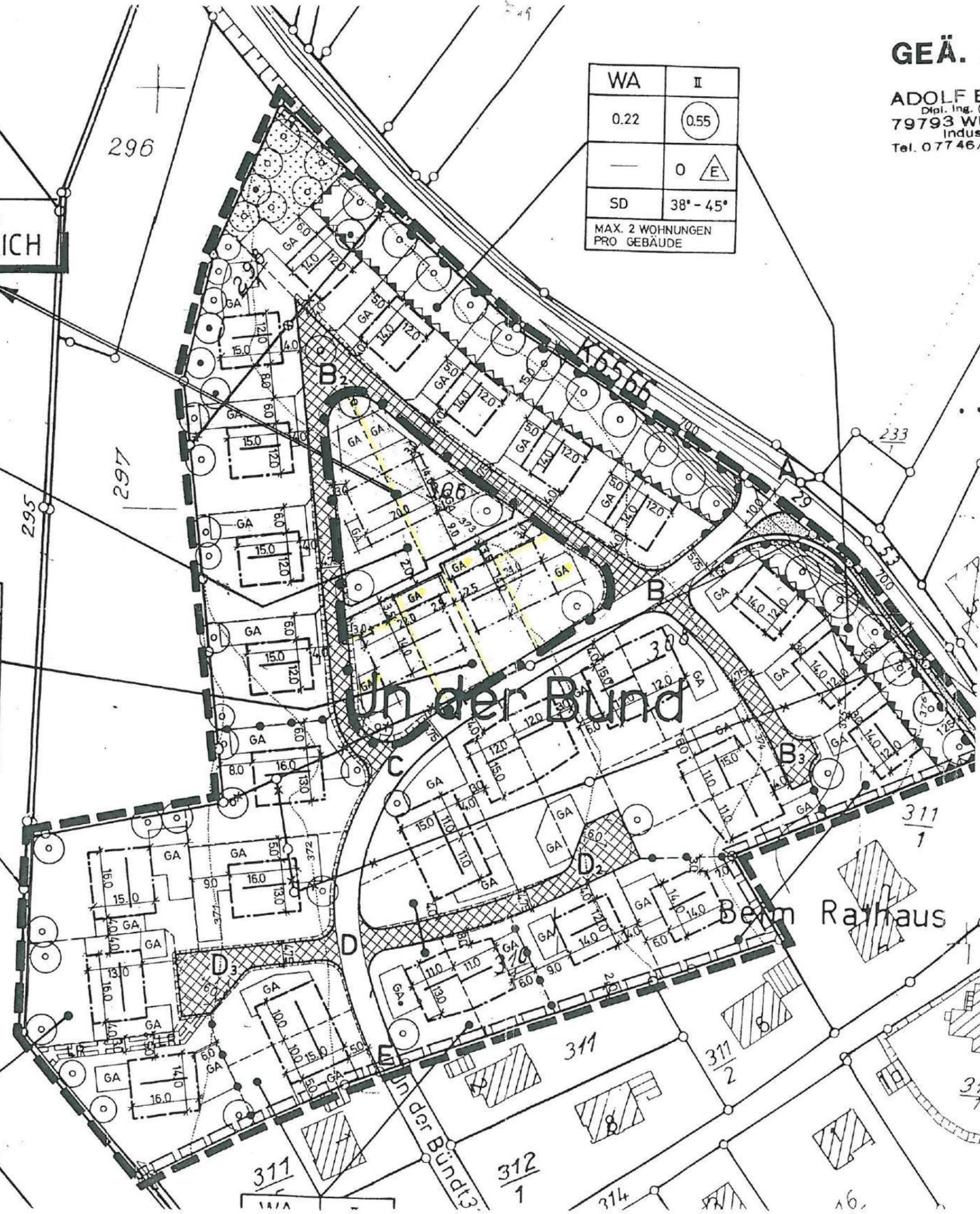
ÄNDERUNGSBEREICH

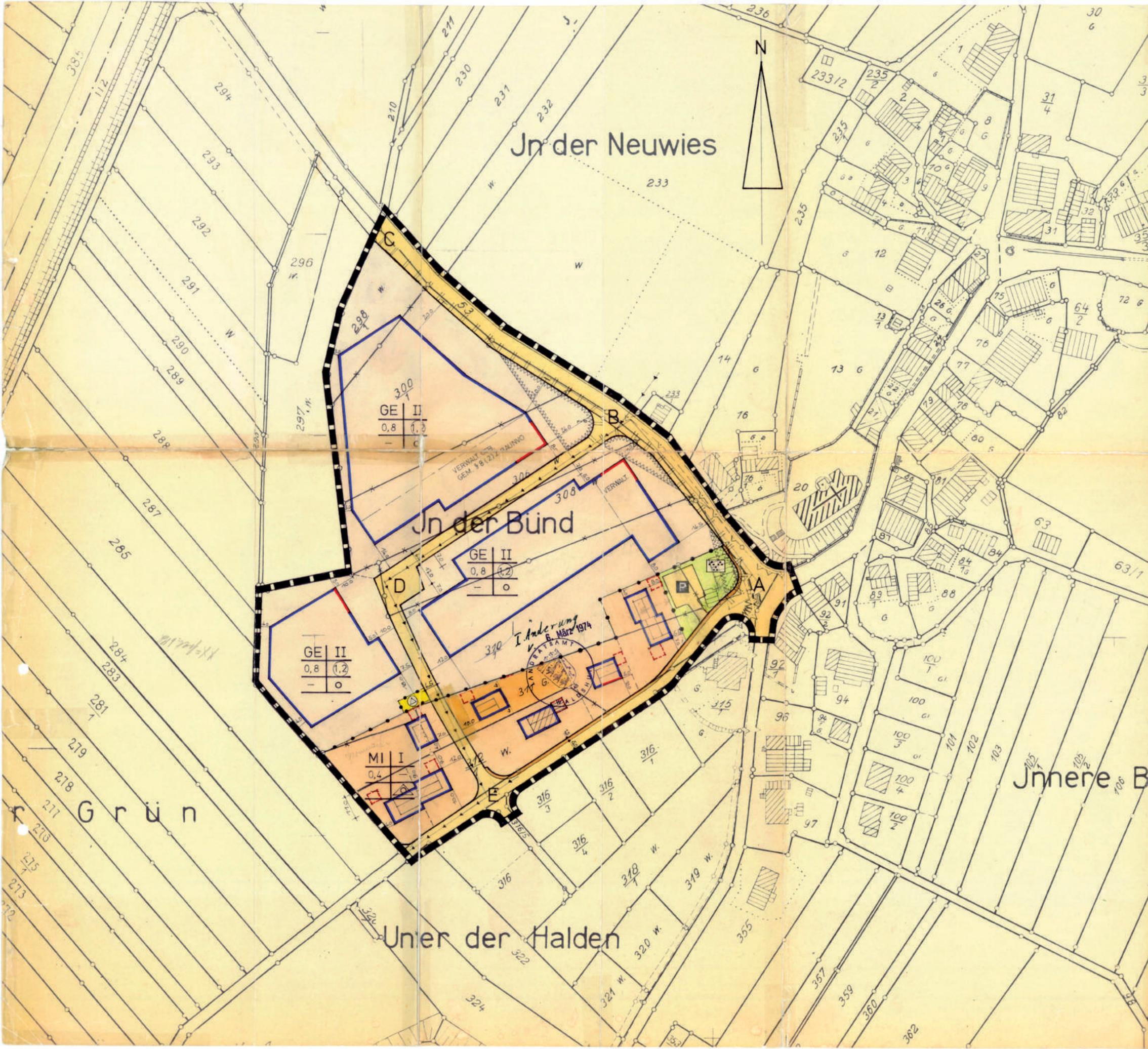
WA	II
0.22	0.55
—	0
SD	38° - 45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.28	0.65
—	0
SD	38° - 45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.3	0.65
—	0
SD	38° - 45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.22	0.55
—	0
SD	38° - 45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	





ERLÄUTERUNGEN:

- PLANUNGSGRENZE
- ÖFFENTL. STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- " GEHWEGFLÄCHEN
- ZUFAHRTSVERBOT
- GEWERBE GEBIET
- MISCH GEBIET
- GARAGEN
- ÖFFENTL. GRÜNANLAGE
- " PARKFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- NEUE " "
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- SICHTFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- HAUPTABWASSERLEITUNG
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER
- DACHNEIG. 25°-32°. KNIESTOCK BIS 60 CM

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHÖSS- FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

2. FERT.

TRAFOSTATION

*I. Änderung*  
v. *6. März 1974*

Baupolizeilich genehmigt  
Waldshut, den 27. OKT. 1969  
  
Landratsamt  
Staatl. Verwaltung

**GEWERBE -  
BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000  
DER GEMEINDE SCHWERZEN**

SCHWERZEN - WALDSHUT, IM MÄRZ 1969  
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:

Kopfen

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
NACH § 2 ABS. 6 B BAUG. IN DER ZEIT  
VOM 1. Juli 1969 BIS 4. Aug. 1969  
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
ERFOLGTE AM 22. Juni 1969  
DER BÜRGERMEISTER:

Kopfen

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
NACH § 12 B BAUG. IN VERB. MIT § 4 GO  
AM 6. Aug. 1969

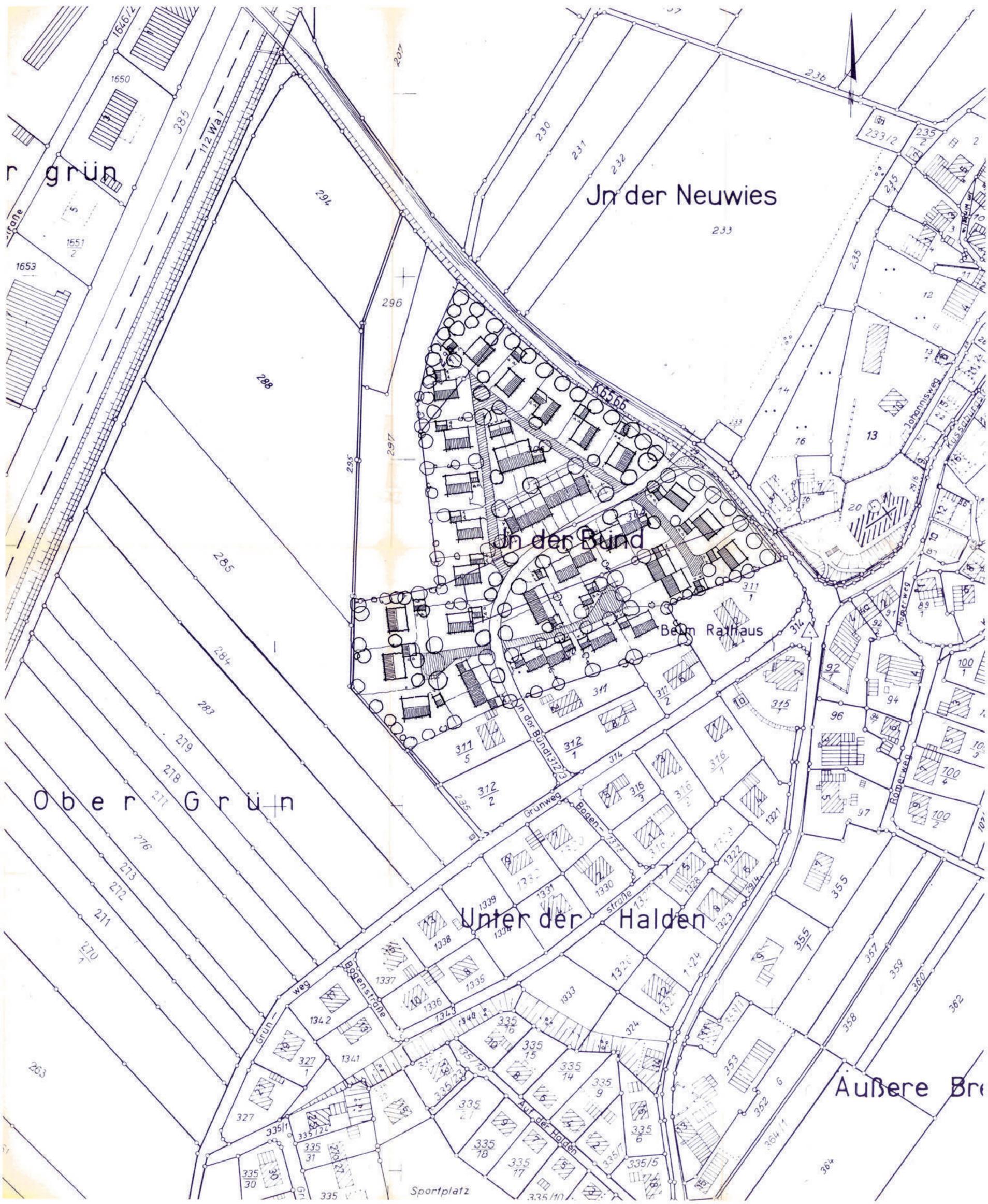
SCHWERZEN, DEN  
DER BÜRGERMEISTER:  
Kopfen

GENEHMIGT  
NACH § 11 B BAUG.

RECHTSKRÄFTIG  
NACH § 12 B BAUG. DURCH DIE  
BEKANNTMACHUNG VOM 8. Nov. 1969

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
VOM 15. Nov. 1969 BIS 1. Dez. 1969  
SCHWERZEN, DEN  
DER BÜRGERMEISTER:

Kopfen



ausgestellt am 29. Juni 1993



# GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „IN DER BÜND“

- ORTSTEIL SCHWERZEN -

RHEINFELDEN, DEN 28.06.1993

WUTÖSCHINGEN, DEN 28.06.1993

ENTWURF U. PLANFERTIGUNG

DER BÜRGERMEISTER

BÜRO BEHRLE  
DIPLOM-ING.  
TILMANN LEWNER  
FREIE ARCHITECTEN  
STADTPLANUNG  
TEL: 078 48 409  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
7888 RHEINFELDEN





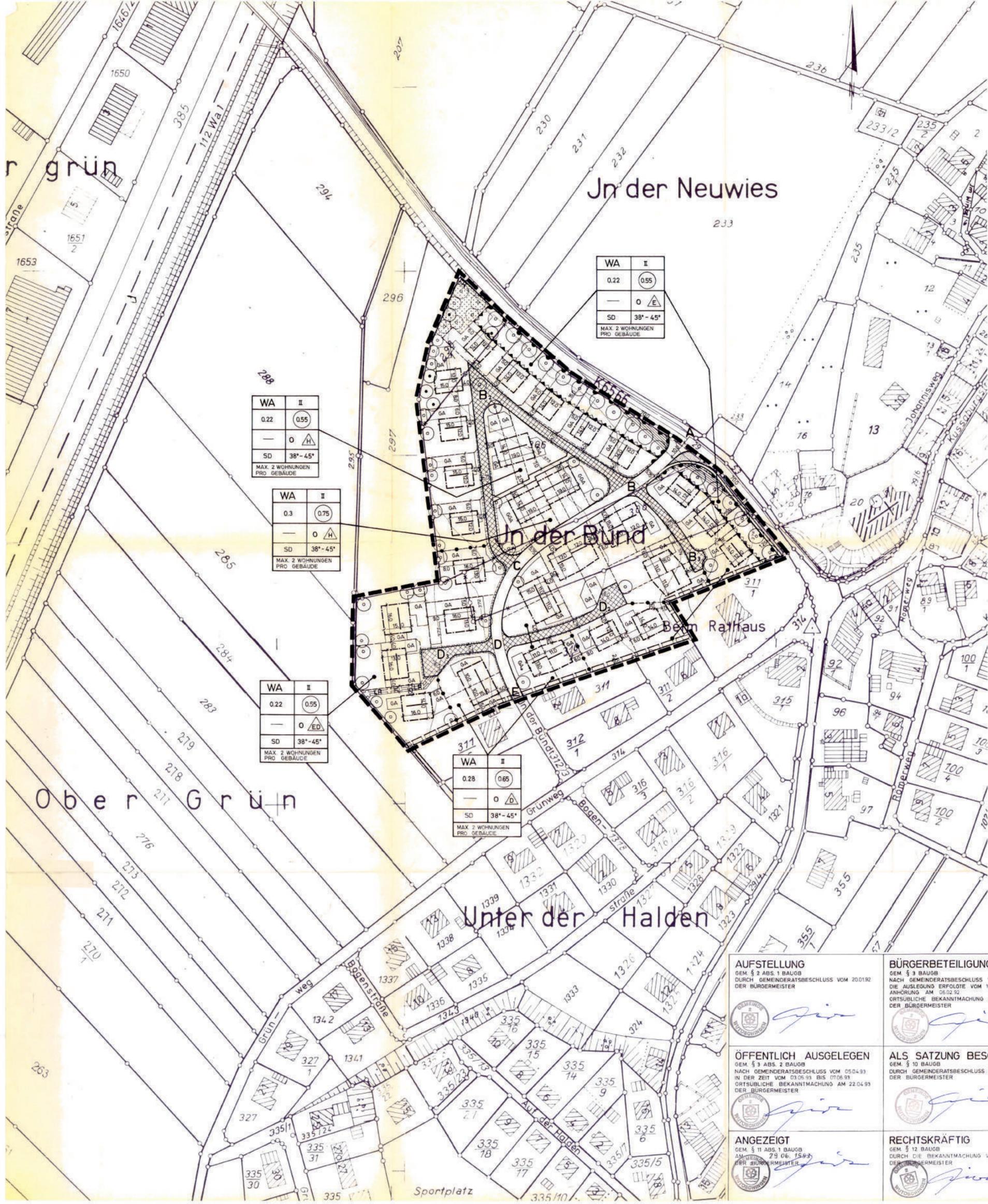


M. 1 : 1000

**ZEICHNERISCHER TEIL**

**ZEICHENERKLÄRUNG :**

- ALLGEMEINE PLANZEICHEN**
- BESTEHENDE BAUTEN
  - BESTEHENDE BÖSCHUNGSFLÄCHEN
  - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE - NACH § 4 BAUVV
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. **II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
  - z.B. **0.2** GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTWERT)
  - z.B. **0.35** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTWERT)
- BAUWEISE**
- BAUGRENZEN
  - O** OFFENE BAUWEISE
  - NUR EINZELHÄUSER/DOPPELHÄUSER/HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
  - EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
  - SD** SATTELDACH
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSEN
  - GEHWEGE
  - WOHNWEGE - PLATZARTIG GESTALTET
  - BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
- GRÜNFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (VERKEHRSGRÜN)
  - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- LANDSCHAFTSPFLEGE**
- PFLANZBOBOTE
  - PFLANZBINDUNG
  - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ZUGUNSTEN DES ERSCHLISSUNGSTRÄGERS FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- LEITUNGSRECHT TV-BREITBANDKABEL
  - AUFLIEGENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
  - NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
  - TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG
  - GA/GGA** GARAGEN/GEWISSCHAFTSGARAGEN (STANDORT ZWINGEND)
  - MIT FAHR- BZW. LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
  - SCHUTZSTREIFEN ENTLANG K 6566 - GEMÄSS BEB.-VORSCH. ZIFF. 1.101 - NUR IM EINVERNEHMEN MIT DEM STRASSENBAUAMT BEBAUBAR (GARAGEN U. NEBENGEBAUDE)
  - FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN



WA	II
0.22	0.55
—	O
SD	38°-45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.3	0.75
—	O
SD	38°-45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.22	0.55
—	O
SD	38°-45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.28	0.65
—	O
SD	38°-45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

WA	II
0.22	0.55
—	O
SD	38°-45°
MAX. 2 WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE	

**AUFSTELLUNG**  
GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB  
DURCH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 20.01.92  
DER BÜRGERMEISTER

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
GEM. § 3 BAUGB  
NACH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 20.01.92  
DIE AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 10.02.92 BIS 24.02.92  
ANHÖRUNG AM 06.02.92  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 23.01.92  
DER BÜRGERMEISTER

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB  
NACH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 05.04.93  
IN DER ZEIT VOM 03.05.93 BIS 07.06.93  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 22.04.93  
DER BÜRGERMEISTER

**ANGEZEIGT**  
GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB  
AM 29.06.1993  
DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
GEM. § 12 BAUGB  
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM 30.05.1993  
DER BÜRGERMEISTER

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**  
GEM. § 10 BAUGB  
DURCH GEMEINDERATS BESCHLUSS VOM 28.06.93  
DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB  
AM 29.06.1993  
DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
GEM. § 12 BAUGB  
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM 30.05.1993  
DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
GEM. § 11 ABS. 1 BAUGB  
AM 29.06.1993  
DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
GEM. § 12 BAUGB  
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM 30.05.1993  
DER BÜRGERMEISTER

NUTZUNGSART	Zahl Geschosse
GRUNDFLÄCHENZAHL	Geschossflächenzahl
BAUWEISE	BAUWEISE
DA SACHFORM	Zahl Geschosse
BEZUGSFLÄCHE DER WOHNFÄHIGKEIT	

**NUTZUNGSSCHABLONE**

GRENZE BEBAUUNGSPLAN

**GEMEINDE WUTÖSCHINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN "IN DER BÜND"**  
- ORTSTEL SCHWERZEN -

RHEINFELDEN, DEN 28.06.1993

WUTÖSCHINGEN, DEN 28.06.1993

ENTWURF U. PLANFERTIGUNG

DER BÜRGERMEISTER

BÜRO BEHRLE  
DIP.-ING.  
FRIEDRICH LIEWER  
FREIER ARCHITECT  
STÄDTL. PLANBEREITUNG  
TEL. 076 23 30 08  
FRIEDRICH-EBERT-STR. 3  
7886 RHEINFELDEN

